أما المدة في عقد الحكر فهي منوطة ببقاء البناء، والجهالة مغتفرة لحاجة الوقف إلى أن يؤجر ليستفيد منه المستحقون. ويمكن أن أقول: إن العمر التقريبي للبناء يمكن معرفته على وجه التقريب، بل إن المستحكر والمشتري ما دخلا في هذه المعاملة إلا بعد أن حسبا ما سيستفيده كل منهما من العقد على وجه التقريب .

المبحث الثالث

الآثار المترتبة على زوال الأنقاض على عقد الحكر

وفيه مطلبان

المطلب الأول: بيان الحكم عند زوال الأنقاض عن الحكر المؤقت.

المطلب الثاني: بيان الحكم عند زوال الأنقاض عن الحكر المطلق .

المطلب الأول: بيان الحكم عند زوال الأنقاض عن الحكر المؤقت:

إن لكل بناء عمر تقريبي حسب المواد المستعملة فيه، ومناخ البلد وغير ذلك، فإذا وقع البناء الذي أقامه المستحكر أثناء مدة العقد، هل يؤثر على انبرامه؟.

إن البناء في عقد الحكر ملك للمستحكر[1]، فإذا تلف أثناء المدة لا يؤثر على العقد، وتبقى الأجرة المقررة للحكر مستمرة ولو لم يبن المستحكر بناء جديدا، كالمستأجر الذي يترك العين المأجورة دون استعمالها، فإنها تدخل في ضمانه، ويعلل ابن قدامة ذلك بقوله: "فإنها لو فاتت من غير استيفائه، كانت من ضمانه"[2] وهكذا لا ينفسخ العقد بل يبقى لازما إلى انتهاء المدة لأنه إجارة.

المطلب الثاني: بيان الحكم عند زوال الأنقاض عن الحكر المطلق:

كانت أغلب الأحكار قديما غير مؤقتة بمدة معينة، بيد أن العرف أنشأ حق القرار فيها[3]، فيدفع المستحكر الأجر المرتب سنويا، ولا يحق للمحكر إخراجه مادام بناء المستحكر قائما.

---

(١) انظر: الفتاوى الخيرية ١٢٢/٢ – ١٢٥.

(٢) المغني ٥٦/٨. وانظر قانون العدل والإنصاف م ٣٣٨. مصورة بولاق ١٣١١هـ.

(٣) مصادر الحق في الفقه الإسلامي ٣٣/١ وقد تقدم معناه في المبحث الأول.

وبناء على هذا إذا سقط البناء بدون فعل فاعل، بل لقدمه وأهمله المستحكر وامتنع من دفع الأجرة ينفسخ العقد[1] ويزول الحكر عن أرض الوقف.

أما سقوطه مع التزام المستحكر بدفع الحكر في وقته، فقد ذكر الأستاذ أحمد إبراهيم بك[2] قولين فيه: أحدهما: فسخ العقد، والثاني: بقاء حق القرار.

ثم قال: "وهذا الرأي أوجه من الأول، وينبغي أن يكون عليه العمل"[3].

وهو ما اقتصر عليه كتاب إتحاف الأخلاف في أحكام الأوقاف[4].

قلت: أرى تقييد الثاني بملاحظة ارتفاع الأسعار وانخفاضها، وأجر المثل لأن مصلحة الوقف تقدم على غيرها عند الفقهاء[5].

---

(١) انظر: تنقيح الفتاوى الحامدية ١٣١/٢.

(٢) أحمد إبراهيم بك (١٢٩١ – ١٣٦٤هـ)، فقيه باحث مدرس، ومن مؤلفاته ١ – طرق القضاء في الشريعة الإسلامية. ٢ – طرق الإثبات الشرعية. ٣ – أحكام الهبة والوصية وتصرفات المريض. أنظر الأعلام ٩٠/١.

(٣) أحكام الوقف والمواريث، ص ١٥٠.

(٤) إتحاف الأخلاف ص ٢٢٩.

(٥) انظر مثالا لقضية في الحكر بطلب زيادة الأجرة بسبب زيادة أسعار الصقع. المحاماة الشرعية، مجلة قضائية شهرية. مصر، السنة الرابعة، العدد الأول ٧٩ – ٨٢ (١٣٥١هـ) .

وقد كان بودي ذكر ما عليه العمل في المحكمة الكبرى بمكة المكرمة ، بيد أن المصادر في ذلك تحتاج إلى استقراء ، وهو الأمر الذي لم استطع القيام به لضيق الوقت . وقد سألت فضيلة الشيخ سليمان العمرو ، رئيس المحكمة الكبرى حاليا ومعالي الشيخ الدكتور عبد الملك بن دهيش عن حكم هذه المسألة وما عليه العمل في محكمة مكة فأجابا : المعروف لدينا أن العقد ينفسخ بزوال الأنقاض إذا كان بدون فعل فاعل .